

підходи та принципи сталого розвитку міських набережних не в повній мірі вивчені.

Досвід міст, які розташовані на берегах водойм, показує, що особливої актуальності набувають також питання дестабілізації екологічної обстановки, деградації озелених територій, забруднення міських водойм. Все це призводить до погіршення якості життя городян. Необхідний перегляд підходів до організації рекреаційних просторів набережних, які, перш за все, повинні відповідати принципам стійкості і дбайливого збереження існуючої ландшафтної структури міста.

Розвиток набережних нерозривно пов'язане з екологічною безпекою міста. Прибережні території є частиною загальної екосистеми міста. З одного боку, необхідно зберігати природну екосистему, з іншого - її поточний потенціал повинен бути посилений. Набережні, як правило, мають багату екосистему, яку слід зберігати і розвивати. Необхідно зміцнювати місцеве біорізноманіття за допомогою розведення типових для регіону тварин і виявлення локальних видів рослин, найбільш придатних для поживлення прибережної території і не вимагають особливого догляду.

Для того, щоб захистити берега від розмиву течіями, впливу льоду, вітру і хвиль необхідна організація берегоукріплювальних споруд. Залежно від варіанту передбачуваного використання набережної необхідно застосування різних типів зміцнення берега. Для набережних у центральній частині міста гарним рішенням є використання вертикальних підпірних стінок і укосів.

Якість функціональної організації міських набережних не в повній мірі відповідає сучасним вимогам: екологічної безпеки, комфортності, естетичної привабливості. В умовах активної урбанізації міст необхідно приділяти особливу увагу природним комплексам набережних, їх скорочення призводить до необхідності створювати сучасні підходи і принципи для збереження і розвитку стійкої природного середовища міста.

СПЕЦИФІКА ОРГАНІЗАЦІЇ КОТЕДЖНИХ СЕЛИЩ

Йовченко М.С.

Науковий керівник – Безлюбченко О.С., канд. техн. наук, доцент

Останнім часом темі котеджних селищ приділяють все більше уваги. Це обумовлено стрімким зростанням заміського життя. бажанням потенційних споживачів і мешканців таких містечок жити не в

метушливому, загазованому місті, а в затишній зоні в оточенні чистого повітря і тиші. На даний момент основну частину пропозиції ринку заміських котеджних селищ становлять селища елітного і бізнес-плану.

Комплексне розуміння створення котеджного містечка та процесу його забудови не можливо без продуманого генерального плану забудови.

У загальному вигляді генеральний план будівництва заміського організованого котеджного селища є ключовим документом, в якому відображені принципи та завдання будівництва та розвитку зазначеної заміської території. У ньому повинні вказуватися етапи прогнозування в розрахунку на тривалий період того, як дана місцевість буде ділитися на зони, як буде розвиватися інфраструктура і так далі.

За допомогою нього повинні бути вирішені питання комплексної оцінки природних, соціально-економічних, планувальних, інфраструктурних та інших характеристик території.

У генплані дається прогноз змін містобудівної та екологічної ситуації та соціально-економічного розвитку з плином часу, проводиться зонування ділянок за функціональним призначенням, видами використання, зачіпаються проблеми охорони навколишнього середовища. Планування котеджного містечка в ідеалі передбачає перебування тонкого балансу між навколишнім природою і тим, що можуть створити для своєї зручності люди.

Сьогодні в Україну, як і в усьому світі, природні характеристики земельної ділянки є дуже важливим фактором залучення потенційних клієнтів, а також позитивно впливають на формування цін на нерухомість.

Тому девелопери і проектувальники в даний час роблять все максимально можливе для підкреслення ландшафтних переваг місцевості.

Уважний аналіз природного середовища та визначення умов забудови, специфіка ландшафту є точкою, від якої варто відштовхуватися в проектуванні котеджного селища. Якщо на ділянці є така природна пам'ятка, як наприклад, озеро, ліс або зміна рельєфу, то це можна зробити смисловим центром, навколо якого буде створена концепція та імідж селища.

Прикладом такого містечка може послужити елітне котеджне містечко «Маєток. Перлина Італії», де на території в 18 га розташувалося 104 домоволодіння в єдиному архітектурному стилі.

У деяких ситуаціях формують ландшафти споруджуваних селищ. Так, непоказний ставок або каналу можна перетворити в мережу

декоративних каналів. У результаті такого перетворення можна отримати селище в стилі прекрасної Венеції. Прикладами служать ряд котеджних містечок Обухівського району з каскадом природних і штучних водойм. Після усвідомлення того, що дала природа на ділянку, повинен йти процес творчого пошуку. За результатами такого маркетингового аналізу створюється концепція забудови котеджного селища.

Концепція створення селища дуже важлива. Вона дає перше уявлення про оптимальний розподіл території та розміщенні об'єктів на ділянках, дозволяє визначити баланс територій і прорахувати необхідні ресурси, почати формування технічної документації та консультації з районним архітектором.

Поняття концепції генерального плану включає в себе основні планувальні, архітектурні та стилістичні ідеї майбутнього селища. На підставі даних моментів можна приймати більш конкретні проектні рішення. Таким чином, вже на початкових етапах можна спланувати всі основні параметри котеджів, їх інженерні характеристики.

Таким чином планування це не просто поділ землі на ділянки, а створення образу і атмосфери майбутнього селища.

ОСОБЛИВОСТІ ПРОЕКТУВАННЯ ЕЛІТНОГО ЖИТЛА. ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД

Бойко М.О.

Науковий керівник – Апатенко Т.М., ст. викладач

Поняття «елітне житло», його різновиди, вимоги є досить неоднозначними і суттєво відрізняються у Європі, Росії, Україні. Наша країна досі немає єдиних загальноприйнятих класифікацій елітної нерухомості і вимог до неї. Усі вищезгадані вітчизняні класифікації житла і вимоги не є офіційними, адже не затверджені на законодавчому рівні. Недосконалість законодавчої бази України не сприяє розвитку будівництва нових елітних комплексів. Елітне житло орієнтоване на дуже багатих людей. Його купують політики, бізнесмени, зірки естради, спортсмени; родові аристократи та забезпеченні митці. Проведення наукового дослідження на прикладі елітного житла закордонних країн, є надзвичайно перспективним, тому саме цьому сегменту нерухомості експерти пророкують бурхливий розвиток у майбутньому, до того ж відсутність обмежень у капіталовкладенні під час проектування і будівництва елітного житла розкриває широкі можливості для наукових пошуків.